

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Paneles y Construcciones Panecons S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida mediante Resolución No. 05.Q.I.J.298 del 20 de enero del 2005. Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Latacunga y su objeto social consiste en prestar servicios de asesoría en planificación, desarrollo, construcción de proyectos inmobiliarios y producción industrial en serie de paneles para la construcción de casas y edificios o para usos comerciales e industriales. La Compañía ha sido autorizada por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (en adelante "la Superintendencia") a funcionar como una entidad de servicios auxiliares del sistema financiero.

Es una subsidiaria de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha (en adelante "la Mutualista"), entidad cuyas operaciones y actividades están controladas por la Superintendencia. Los productos para la construcción que fabrica la Compañía son adquiridos, entre otros, para los proyectos de la Mutualista.

En febrero del 2009, la Compañía constituyó una sucursal en Perú denominada Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) (en adelante "la Sucursal"), entidad que inició operaciones en agosto del 2010 y se dedica a la producción de paneles y productos para la construcción que son vendidos en Perú.

La Sucursal ha venido presentando resultados negativos, por lo cual durante el año 2013 su Administración reestructuró el plan de negocios diseñando alternativas factibles para revertir esta situación.

La Compañía continúa con los planes de fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad en el mediano plazo y ha analizado su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas. Estos planes durante el año incluyeron la optimización de costos enfocándose en la venta de paneles para la construcción de distintos proyectos inmobiliarios.

1.2 Primeros estados financieros a NIIF

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Compañía, han sido emitidos con la autorización del Gerente General el 26 de julio del 2013 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1 – "Adopción por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, los que corresponden únicamente a los de la Compañía en forma individual.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. La inversión en su Sucursal para los estados financieros separados se registra al costo, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros separados preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB (*International Accounting Standards Board*), mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad ("NEC"). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para presentarse en forma comparativa con los del 2012.

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con su Sucursal, empresa considerada subsidiaria porque Paneles y Construcciones Panecons S.A. posee el 100% del paquete accionario y mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de su Sucursal no son requeridos por las autoridades Peruanas respectivas, por lo tanto, los estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de su Sucursal.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Uno de cambio	Aplicable obligatorio para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 8	Enmienda, "Beneficios a empleados" - Eliminación del enfoque del costo menor y cálculo de los costos financieros sobre una base seca.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, "Estados financieros separados" - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 24	Revisión, "Asociadas y acuerdos conjuntos" - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, "Instrumentos financieros: presentación" - Asigna algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIF 10	Estados financieros consolidados" - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIF 11	"Acuerdos conjuntos"	1 de enero del 2013
NIF 12	Divulgaciones de intereses en otras entidades" - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIF 13	"Medición del valor razonable" - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
FRAC 10	"Costos de desgate (costos requeridos para remover material de recubrimiento y otros elementos de desecho) en la fase de producción sobre superficies nuevas"	1 de enero del 2013
NIF 7	Los elementos financieros" - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2013

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados el año de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por proveedores, obligaciones financieras y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior -

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar:*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) **Cuentas por cobrar compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos y servicios prestados. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues los préstamos están contratados a tasas de mercado y no existen costos de transacción significativos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado.
- (iii) **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por préstamos a empleados y otras cuentas comerciales por cobrar, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Obligaciones financieras y cuentas por pagar compañías relacionadas:** Comprende principalmente obligaciones financieras que se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a tasas de mercado y no existen costos de transacción significativos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado.
- (ii) **Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros -

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a tasas de interés de mercado.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011 fue requerido el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar comerciales. (Ver Nota 7).

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros -

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Impuestos por recuperar -

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.6 Inventarios -

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

2.7 Propiedades, planta y equipos -

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de las demás propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. La Administración no considera valor residual, debido a que la Administración estima que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Maquinaria y equipos	18
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Equipos de cómputación	3
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.8 Bienes recibidos en arrendamiento mercantil (Terreno, oficinas administrativas y planta industrial) -

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos al igual que los terrenos que no posee transferencia de propiedad al finalizar el plazo de arrendamiento. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados sobre la base del método de línea recta en el período del arrendamiento.

Los arrendamientos de activos fijos en los que la Compañía tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan, al inicio del arrendamiento, por el menor valor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada pago por el arrendamiento se distribuye entre el pasivo y la carga financiera. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en obligaciones financieras compañías relacionadas a corto y largo plazo. La parte correspondiente a los intereses de la carga financiera se carga a la cuenta de resultados durante el período del arrendamiento de forma que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre la deuda pendiente de amortizar en cada período. La planta industrial de la Compañía fue adquirida mediante arrendamiento financiero y se amortiza de acuerdo a lo indicado en el numeral 2.7 anterior.

2.9 Inversión en Sucursal -

Los estados financieros de la Sucursal de la Compañía en Perú no han sido consolidados con los de la Compañía (Ver Nota 2.1). La inversión (capital asignado) en dicha Sucursal en la que ejerce influencia significativa se muestra a su costo de adquisición, neta de provisión de deterioro.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Activos intangibles

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan en este rubro la licencia exclusiva otorgada para la fabricación de paneles. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada (10 años).

2.11 Deterioro de activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación y amortización (propiedades, planta, equipos, activos intangibles y capital asignado a la Sucursal) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía realizó las pruebas de deterioro correspondientes a activos no financieros al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011 y reconoció pérdidas por deterioro de la inversión mantenida en la Sucursal al 31 de diciembre del 2011 por US\$377,272 y una reversión de la misma por US\$33,528 al 31 de diciembre del 2012.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.13 Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) **Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función del empleado que reciba este beneficio.
- (ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) **Décimos tercer y cuarto sueldos:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio no fundadas):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos operativos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.2% (2011: 6.5%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 Provisiones -

En adición a lo que se describe en el punto 2.12 la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) *Vida útil de los propiedades, planta y equipos*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

(d) *Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo*

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

(e) *Impuesto a la renta diferido*

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) Y REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

4.1 Base de la transición a las NIIF -

Aplicación de la NIIF 1 -

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Paneles y Construcciones Panecons S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012; por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se analizaron las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Reestructuración de estados financieros al 31 de diciembre del 2011 -

Durante el año 2012, la Administración identificó ciertos ajustes que afectaban a los años anteriores y, como resultado, los saldos comparativos para el período anterior se han modificado siguiendo los lineamientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad No. 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores). Los ajustes reconocidos por la Compañía que modifican los resultados de años anteriores corresponden a un decremento en el valor de los documentos y cuentas por cobrar y las bajas y reversiones de los registros de inventarios

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Las transacciones que generaron la reestructuración de los estados financieros del año 2011 incluyen:

	Activos		Resultados acumulados
	Cuentas y documentos por cobrar	Inventarios	reestructurados
Montos registrados previamente al 1 de enero del 2011	107,115	1,077,417	-
Deterioro de cuentas por cobrar	(573,779)		(573,779)
Reverso de inventarios		(108,848)	(108,848)
Saldo reestructurado al 1 de enero del 2011	53,336	968,569	(682,626)

(a) Cuentas y documentos por cobrar

La Compañía determinó que el valor del deterioro aplicado para las cuentas y documentos por cobrar, el cual se basaba principalmente en lineamientos tributarios difería de manera importante al deterioro calculado por la Compañía. Se estimó el importe recuperable y determinó el valor del deterioro que fue registrado al momento de la transición para cuentas y documentos por cobrar. El ajuste por la aplicación del deterioro generó una disminución patrimonial de US\$573,779 y un débito de US\$245,984 a los resultados del año 2011.

(b) Inventarios

Al 1 de enero del 2011 corresponde a la baja de inventarios sobre los cuales la Compañía no mantiene los riesgos y beneficios correspondientes. Al 31 de diciembre del 2011 corresponden principalmente a la reversión de una provisión presentada por error en los rubros de inventarios por US\$280,000.

En adición a lo anterior, la Compañía procedió a reestructurar los resultados del 2011 de la siguiente manera:

	US \$
Deterioro de cuentas por cobrar (a)	(245,984)
Reverso de inventarios (b)	231,630
Resultado integral del año reestructurado	(14,354)

4.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía -

La exención optativa establecida por la NIIF 1 aplicada por la Compañía se detalla a continuación:

Arrendamiento financiero -

La Compañía aplicó la exención permitida en la NIIF 1, registrando los activos adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero a partir de la fecha de transición.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

4.3 Conciliación entre NIIF y NEC -

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF y la reestructuración de los estados financieros del 2011. La conciliación proporciona dichos impactos con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011.

4.3.1 Conciliación del patrimonio -

Conceptos	Nota	31 de diciembre del 2011	1 de enero del 2011
Total patrimonio según NEC		3,263,645	2,848,888
Reestructuración de estados financieros		(896,980)	(880,626)
		2,366,665	1,968,262
Arrendamientos financieros	(a)	123,510	327,654
Inversión en Sucursal	(b)	74,855	-
Beneficios sociales a largo plazo	(c)	(16,062)	(30,597)
Impuestos diferidos	(d)	(147,660)	198,417
Otros menores		(918)	(18,320)
Efecto de las NIIF en el año 2011		33,725	477,954
Efecto de transición al 1 de enero del 2011		477,054	-
Total patrimonio según NIIF		2,877,444	2,443,316

4.3.2 Conciliación del estado de resultados integrales -

Conceptos	Nota	Al 31 de diciembre del 2011
Utilidad neta según NEC		14,298
Reestructuración de estados financieros		(14,354)
		(56)
Arrendamientos financieros	(a)	123,510
Inversión en Sucursal	(b)	74,855
Beneficios sociales a largo plazo	(c)	(16,062)
Impuestos diferidos	(d)	(147,660)
Otros menores		(918)
Efecto de transición a las NIIF		33,725
Utilidad según NIIF		33,669

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Arrendamiento financiero

Corresponde al reconocimiento del contrato de arrendamiento financiero vigente a la fecha de transición y que anteriormente se registraban en los gastos del período. La aplicación de la normativa generó incrementos en el patrimonio al 1 de enero del 2011 de US\$327,654 y en los resultados integrales del año 2011 de US\$123,510.

(b) Inversión en Sucursal

La Norma Internacional de Contabilidad No. 27 - Estados financieros consolidados y separados establece que para estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias se contabilizarán al costo de adquisición. Bajo NEC, la Compañía registraba esta inversión al valor patrimonial proporcional, el cual por efectos de adopción NIIF se reversa, generando un crédito a resultados integrales en el 2011, neto de provisión de deterioro.

(c) Beneficios sociales a largo plazo

Corresponde al registro de la provisión para jubilación patronal y desahucio para todos los empleados de la Compañía, según un estudio actuarial practicado por un perito independiente. Los efectos resultantes del referido estudio generaron una disminución patrimonial por US\$30,697 y un débito por US\$16,062 a resultados integrales del año 2011.

(d) Impuestos diferidos

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía.

La variación de las diferencias temporales corresponden básicamente a bases tributarias y NIIF que generaron un reconocimiento de impuestos diferidos activos de US\$198,417 al momento de la transición y un debito en el estado de resultados integrales de US\$147,660.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye riesgo de precio y riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata principalmente de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(a) *Riesgos de mercado*

Riesgo de precio

La principal exposición a la variación de precios de materias primas se encuentra relacionada con el abastecimiento de poliestireno con proveedores de distintos países.

La Compañía además se abastece de acero provenientes de productores del mercado local principalmente, el precio lo fija el mercado y están en función de la evolución y proyección del mismo. La Compañía considera que no es posible mitigar el riesgo asociado al precio, pues las condiciones del mercado local no lo permiten, sin embargo la Compañía mantiene contratos de abastecimiento con 2 de nuestros principales proveedores Ideal Alambre y Adelen, lo cual garantiza el abastecimiento de materias primas para la producción.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo con entidades financieras (Compañías relacionadas). El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios, la Compañía calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. Debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano no se realiza análisis de sensibilidad al respecto. (2012 y 2011: tasa activa local referencial del 8.17%).

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales, de forma constante los saldos son conciliados.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	Calificación	
	2012 (i)	2011
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha	AA	AA

(i) Datos disponibles al 31 de marzo del 2012, publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son mantenidos en bancos para el pago inmediato de sus obligaciones, así como los pasivos con sus proveedores. No se administran inversiones financieras.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupados por el periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años
Al 31 de diciembre de 2012		
Cuentas por pagar proveedores	871,701	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	540,616	2,472,191
Al 31 de diciembre de 2011		
Cuentas por pagar proveedores	788,678	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	565,493	2,992,446

5.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores y compañías relacionadas) menos

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	2012	2011
Cuentas por pagar proveedores	871,761	788,678
Cuentas por pagar a compañías relacionadas corto y largo plazo	3,012,807	3,557,939
	<u>3,884,568</u>	<u>4,346,617</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(502,425)	(141,385)
Deuda neta	3,382,143	4,205,232
Total patrimonio neto	<u>3,557,537</u>	<u>2,877,444</u>
Capital total	6,939,680	7,082,676
Ratio de apalancamiento	49%	59%

Las principales fuente de apalancamiento son compañías relacionadas.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011		Al 1 de enero del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	502,425	-	141,385	-	109,110	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar comerciales	916,759	-	598,331	-	344,307	-
Cuentas por cobrar con pañías relacionadas	116,828	2,373,821	717,383	3,171,551	703,543	9,956,966
Otras cuentas por cobrar	285,526	-	282,399	-	321,144	-
Total activos financieros	<u>1,824,318</u>	<u>3,373,821</u>	<u>1,739,898</u>	<u>3,171,551</u>	<u>1,388,111</u>	<u>9,956,966</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por pagar proveedores	871,761	-	788,678	-	884,084	-
Cuentas por pagar con pañías relacionadas	3,012,807	2,472,191	2,992,446	2,992,446	703,081	3,322,289
Total pasivos financieros	<u>3,884,568</u>	<u>2,472,191</u>	<u>3,781,124</u>	<u>2,992,446</u>	<u>1,587,165</u>	<u>3,322,289</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

6.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero
	2012	2011	2011
Cientes locales	1,500,490	1,164,511	548,836
Cientes exterior	45,480	39,618	113,437
Provisión por deterioro	(629,201)	(605,795)	(317,966)
	<u>916,769</u>	<u>598,334</u>	<u>344,307</u>

La antigüedad de los saldos por cobrar clientes es la siguiente:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Cartera corriente	154,417	528,165	171,612
Vencido de:			
0 a 60 días	219,236	16,957	21,887
61 a 90 días vencido	111,036	64,073	39,850
91 a 180 días	446,713	239,559	189,704
Más de 180	614,567	355,775	239,220
	<u>1,548,970</u>	<u>1,204,129</u>	<u>662,273</u>
(-) Provisión por deterioro	(629,201)	(605,795)	(317,966)
	<u>916,769</u>	<u>598,334</u>	<u>344,307</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero
	2012	2011	2011
Impuesto al Valor Agregado (IVA) (1)	73,399	30,820	48,557
Impuestos a la salida de divisas (ISD) (2)	26,968	16,781	-
Retenciones en la fuente (2)	53,038	69,861	-
Anticipos impuesto a la renta (2)	1,850	-	-
Crédito tributario de años anteriores (2)	-	118,878	87,531
	<u>155,255</u>	<u>236,340</u>	<u>136,088</u>

(1) Corresponde al IVA generado en las compras de bienes y servicios.

(2) Corresponden a anticipos de impuestos que son compensados al momento del pago del Impuesto a la renta corriente.

9. ANTICIPOS

Composición:

	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero
	2012	2011	2011
Proyecto Cavalier Management (1)	341,038	323,394	43,119
Anticipos proyectos	67,880	-	188,098
Anticipos proveedores	22,909	85,656	85,980
	<u>431,827</u>	<u>409,050</u>	<u>317,197</u>

(1) Corresponden principalmente a pagos realizados Cavalier Management Corp. (Panamá), por el contrato de servicio celebrado el 1 de octubre del 2010 para el montaje de la maquinaria, arranque y puesta en marcha de la planta industrial de la Sucursal ubicada en Lima. Debido a que el referido contrato fue considerado inadecuado o insuficiente, Cavalier aceptó honrar las garantías correspondientes y realizar la devolución de estos valores recibidos de acuerdo con un cronograma e iniciar nuevamente la capacitación y entrenamiento del personal, así como también el ajuste y calibración de los equipos de la planta de Perú y realizar un proceso de revisión operativo y técnico y ajuste de la maquinaria de Panecons en Ecuador. Dicho proceso se formalizó mediante la suscripción de un contrato de Servicio de Asesoramiento Operacional y Mantenimiento técnico celebrado el 1 de mayo del 2012 fijando adicionalmente un honorario de US\$345,800 por un período de 14 meses a partir del mes de junio del 2012.

En diciembre del 2012 se acordó realizar una compensación entre los saldos sujetos a devolución por parte de la referida Entidad y los pagos que debe realizar Panecons en función al contrato

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

suscrito en mayo del 2012, acordando emitir adicionalmente una nota de crédito a favor de la Compañía por US\$190,892 para compra futura de repuestos e implementos de la planta industrial ubicada en Ecuador.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Proyecto Pañacocha (1)	278,118	278,118	215,935
Garantías	3,822	1,000	2,585
Empleados	3,356	3,202	12,629
	<u>285,296</u>	<u>282,320</u>	<u>231,149</u>

- (1) Corresponden a saldos pendientes de cobro al Consorcio Santos CMI - Consermin por la fabricación y montaje de este proyecto. A la fecha estos valores no han podido liquidarse debido a ciertas divergencias presentadas con la referida Entidad. (Ver Nota 27 (iii)).

11. INVENTARIOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Producto terminado (1)	325,169	444,091	305,223
Materia prima	212,437	218,311	59,582
Inventario en tránsito	158,270	39,437	47,412
Repuestos	44,694	66,730	31,374
	<u>740,569</u>	<u>768,569</u>	<u>443,590</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2012 incluye equipos de revocado por US\$126,292 (2011: US\$149,517 y 1 de enero de 2011: US\$144,804).

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011 no existen gravámenes ni restricciones sobre los inventarios.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR PLAZO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Composición y movimiento:

Descripción	Maquinaría muebles (1)	Muebles y muebles	Equipos de Oficina	Equipos de construcción	Valores	Total
Al 1 de enero del 2011						
Costo	2,666,148	2,196	-	55,747	21,397	2,685,488
Depreciación acumulada	(824,653)	(5,137)	971	(43,790)	(20,176)	(888,565)
Valor en libros al 1 de enero del 2011	1,781,612	1,639	971	12,537	1,221	1,797,820
Movimiento 2011						
Adiciones	43,669	15,667	-	10,083	30,325	99,744
Bajas, neto	(30,894)	-	-	-	-	(30,894)
Depreciación	(143,331)	(514)	(971)	(7,896)	(1,251)	(154,373)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	1,691,456	16,212	-	15,244	30,282	1,726,995
Al 31 de diciembre del 2011						
Costo	2,627,120	17,853	-	66,830	31,589	2,743,403
Depreciación acumulada	(962,664)	(1,651)	-	(51,666)	(1,307)	(1,017,308)
Valor en libros	1,664,456	16,211	-	15,144	30,282	1,726,994
Movimiento 2012						
Adiciones	75,954	3,640	1,565	7,273	42,021	130,463
Bajas, neto	(16,387)	-	-	-	(881)	(17,271)
Depreciación	(448,435)	(1,877)	(13)	(8,477)	(12,461)	(471,313)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	1,575,588	17,974	1,532	13,940	58,565	1,667,997
Al 31 de diciembre del 2012						
Costo	2,887,175	20,855	1,558	74,104	72,347	2,966,977
Depreciación acumulada	(1,111,637)	(2,012)	(13)	(60,164)	(13,376)	(1,188,102)
Valor en libros	1,575,538	17,974	1,532	13,940	58,968	1,667,972

(1) Incluye la planta industrial ubicada en la ciudad de Latacunga, adquirida en arrendamiento financiero a la Mutualista. Ver Nota 18 (2).

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 no existen gravámenes ni restricciones sobre las propiedades, planta y equipos, adicionales a los mencionados en la Nota 48 (2).

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. INVERSION EN SUCURSAL

El 100% del capital asignado a la Sucursal es propiedad de la Compañía.

	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero
	2012	2011	2011
Inversiones en subsidiarias	1,446,733	1,446,733	578,233
Provisión por deterioro	(343,744)	(377,272)	-
	<u>1,102,989</u>	<u>1,069,461</u>	<u>578,233</u>

Prueba de deterioro de Inversiones en Sucursal.

Debido a que los resultados operativos de la Sucursal no han sido los esperados a la fecha, la Administración de la Compañía elaboró un nuevo plan de negocios estableciendo nuevas oportunidades de mercado, enfocando estrategias competitivas de acuerdo a la estructura y capacidad instalada en Perú.

Por estas circunstancias la Administración elaboró la prueba de deterioro para la unidad generadora de efectivo (UGE) que comprende las inversiones mantenidas en su Sucursal, según el siguiente análisis:

El importe recuperable de una UGE se determina en base a cálculos del valor en uso. Estos cálculos utilizan proyecciones de flujos de efectivo antes de impuestos y los ingresos operacionales, con base en presupuestos financieros aprobados por la Gerencia de la Compañía por un período de cinco años. Los montos relacionados con los flujos de efectivo después del período de cinco años se extrapolan usando las tasas de crecimiento estimadas que se presentan a continuación. La tasa de crecimiento no supera la tasa de crecimiento promedio a largo plazo en el sector en el que opera la UGE.

Las principales hipótesis utilizadas en los cálculos del valor de uso al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

	Porcentaje
Margen bruto (i)	33,8
Tasa de crecimiento (ii)	4,0
Tasa de descuento (iii)	12,6

(i) El margen bruto presupuestado.

(ii) La tasa de crecimiento promedio ponderada.

(iii) Tasa de descuento antes de impuestos aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo.

La administración determinó el margen bruto presupuestado con base en rendimientos pasados y sus expectativas del nuevo plan de negocios diseñado para el mercado peruano. Las tasas de crecimiento promedio ponderadas utilizadas son coherentes con las previsiones incluidas en la industria. Las tasas de

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

descuento utilizadas corresponden a las tasas antes de impuestos y reflejan riesgos específicos relacionados con los segmentos operativos pertinentes.

Con base en las hipótesis utilizadas al 31 de diciembre de 2012 fue considerada recuperable la inversión mantenida en su Sucursal, estableciendo únicamente provisiones de deterioro por las pérdidas del ejercicio en cada período fiscal.

14. INTANGIBLES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Marcas y patentes (1)	412,000	412,000	412,000
Amortización acumulada	<u>(312,433)</u>	<u>(271,666)</u>	<u>(233,166)</u>
	<u>99,567</u>	<u>137,334</u>	<u>178,834</u>

(1) Corresponde a la licencia exclusiva otorgada por la Compañía M2 Panamá Inc. para la fabricación, promoción, comercialización, mercadeo, venta y distribución de paneles del sistema de construcción "M2" por un plazo de 10 años a partir del 4 de abril del 2005 con base en el contrato celebrado por las partes.

Movimiento:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al 1 de enero	137,334	178,834
Amortización	<u>(37,767)</u>	<u>(41,500)</u>
Total al 31 de diciembre	<u>99,567</u>	<u>137,334</u>

15. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Locales	659,931	460,292	741,272
Exterior	<u>211,830</u>	<u>328,386</u>	<u>143,712</u>
	<u>871,761</u>	<u>788,678</u>	<u>884,984</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Impuesto al Valor Agregado IVA	83,688	161,630	100,146
Retenciones en la fuente de IVA	4,055	2,503	3,349
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	34,085	19,818	15,743
Impuesto a la renta	244,082	215,375	-
Impuesto a la salida de capitales	25,843	15,703	14,784
	<u>391,753</u>	<u>415,029</u>	<u>134,022</u>

17. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Proyecto Inchalillo-Mutualista	484,520	-	-
Constructora Sánchez Villegas (1)	297,562	1,109,701	-
Ingenierías y servicios del Sur	299,920	-	-
Otros menores	205,348	293,838	281,625
	<u>1,287,350</u>	<u>1,403,539</u>	<u>281,625</u>

(1) Corresponden a anticipos recibidos relacionados con el contrato suscrito con la Constructora Sánchez Villegas. Ver Nota 27 (i).

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

(a) Saldos

<u>Corriente</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
<u>Efectivo y equivalentes</u>			
Mutualista	318,607	132,770	90,715
<u>Documentos y cuentas por cobrar</u>			
Mutualista	-	57,005	-
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) (1)	113,966	660,578	655,369
Emmedue S.A.	5,862	-	11,350
Technology Property S.A	-	-	36,816
	<u>119,828</u>	<u>717,583</u>	<u>703,545</u>
<u>Inversión en Sucursal (ver Nota 13)</u>			
	<u>1,102,989</u>	<u>1,069,461</u>	<u>578,233</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar</u>			
Mutualista	20,362	23,879	77,614
Emmedue S.A	-	-	50,042
Grupo ACP Vivencia	-	66,404	65,953
	<u>20,362</u>	<u>90,283</u>	<u>193,609</u>
<u>Obligaciones financieras</u>			
<u>Corto plazo</u>			
Mutualista - Préstamo	207,124	188,674	247,272
Mutualista - Arrendamiento financiero (3)	313,130	286,536	262,200
	<u>520,254</u>	<u>475,210</u>	<u>509,472</u>
<u>No corriente</u>			
<u>Documentos y cuentas por cobrar a largo plazo</u>			
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú) (2)	3,373,821	3,171,561	2,956,966
<u>Obligaciones financieras</u>			
<u>Largo Plazo</u>			
Mutualista - Préstamo	1,915,905	2,123,030	2,237,337
Mutualista - Arrendamiento financiero (3)	556,286	869,416	1,155,952
	<u>2,472,191</u>	<u>2,992,446</u>	<u>3,393,289</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro de gastos operativos incurridos por la compañía por cuenta de su Sucursal, los cuales se liquidarán en el corto plazo con los flujos que resulten de la operación de ésta última. Estos saldos no devengan interés.
- (2) Con el fin de financiar la apertura de la Sucursal en Perú, en el año 2009 la Compañía recibió un préstamo comercial de parte de la Mutualista por US\$2.563.000, con un año de gracia en el pago de capital, devenga una tasa de interés anual del 9.02% y su vencimiento es en mayo del 2020. La Compañía a su vez, entregó dicho monto en préstamo a favor de su Sucursal mediante un convenio de pagos suacritos entre las partes, por el cual, la Sucursal cancelará los dividendos (capital e interés) del préstamo en referencia. Dicho préstamo fue utilizado por la Sucursal para la compra de una planta industrial en Perú para la producción de paneles y productos para la construcción, cuyo valor según el contrato de prenda industrial y fideicomiso en garantías asciende a US\$2.836.400; esta planta se encuentra prendada en garantía a favor de Mutualista. No obstante de que no han existido pagos de capital e intereses de dicho préstamo de parte de la Sucursal a la Compañía, esta última ha realizado los pagos correspondientes a la Mutualista.
- (3) Mediante escritura de contrato de arrendamiento celebrado el 26 de septiembre del 2005, la Mutualista entregó en arrendamiento financiero a la Compañía la planta industrial, ubicada en la ciudad de Latacunga, a 10 años plazo y una tasa de interés del 8.908% que corresponde a un canon mensual de US\$31.500.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Transacciones

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
<u>Ventas (4)</u>		
Proyectos de la Mutualista	2,035,233	1,641,242
<u>Compra de repuestos</u>		
Emmedue S.A.	6,020	40,143
<u>Pago arrendamiento operativo - terreno (5)</u>		
Mutualista	62,208	62,208
<u>Pago arrendamiento financiero - maquinaria (3)</u>		
Mutualista		
Capital	286,536	262,200
Intereses	91,964	115,799
<u>Intereses ganados</u>		
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú)	-	5,602
Mutualista	1,241	30,951
<u>Capitalización y cesión de acciones</u>		
Mutualista	602,000	320,000
ACP Vivencia	194,500	300,000
Technology Property Corp	(379,000)	464,500
<u>Intereses servicios</u>		
Emmedue	5,862	32,085
<u>Intereses pagados</u>		
Mutualista	205,601	221,379
ACP Vivencia S.A.	-	24,933
<u>Pagos por cuenta de</u>		
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú)	202,260	214,615
<u>Inversiones de Capital</u>		
Paneles y Construcciones Panecons S.A. (Sucursal Perú)	-	868,500
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>		
Mutualista	-	223,000
ACP Vivencia S.A.	-	194,500

- (4) Corresponden a la venta de paneles y productos para la construcción, las cuales, en el año 2012 representaron el 37% (2011: 25%) de las ventas de la Compañía.
- (5) Corresponden a los contratos de arrendamiento operativos suscritos con la Mutualista el 1 de julio del 2005 y 18 de mayo del 2009, por el terreno en el cual se ubica la planta industrial de Latacunga y las oficinas administrativas donde opera la Compañía en la ciudad de Quito, con cánones de arrendamiento mensuales de US\$5,000, y US\$1,184, respectivamente.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía mantiene miembros claves en las áreas de: Gerencia General, Finanzas, Recursos Humanos, Marketing & Ventas, Atención al Cliente & Logística y Compras.

Los costos por remuneraciones de dicho personal clave incluidos en los estados financieros son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios y beneficios de corto plazo	173,334	128,269
Bonos	19,187	10,224
Beneficios sociales a corto plazo	192,053	27,117
Beneficios sociales a largo plazo	7,412	5,407
	<u>391,985</u>	<u>171,017</u>

19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

Los ejercicios fiscales 2010 a 2012 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta -

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente	244,082	215,375
Ajuste años anteriores	-	14,131
Impuesto a la renta diferido	<u>86,249</u>	<u>147,660</u>
	<u>330,330</u>	<u>377,166</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Conciliación tributaria-contable -

	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011
Utilidad del año antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	992,395	381,702 (1)
Menos - 15% participación trabajadores	(148,859)	(57,955) (2)
	843,536	324,447
Más - Gastos no deducibles (4)	217,689	631,896
Base tributaria	1,061,225	956,273
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta causado	244,082	229,506 (3)
Menos - Retenciones en la fuente de clientes y crédito tributario impuesto a la salida de divisas	80,006	86,641
Menos - Anticipo impuesto a la renta	1,850	-
Crédito tributario años anteriores	-	70,229
Impuesto a la renta a pagar	162,226	73,565

(1) Base según Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC

(2) La Compañía liquidó la participación trabajadores por US\$57,255, por lo que existió un exceso de provisión de US\$94,774.

(3) La Compañía calculó el Impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva del 25%, siendo lo correcto aplicar la tasa del 24%; esta situación generó una diferencia en la provisión de US\$14,131.

(4) Al 31 de diciembre del 2012 comprenden principalmente: i) US\$74,597 por otros impuestos; ii) US\$51,839 de retención de impuestos asumidos por el contribuyente; y, US\$31,922 de costos y gastos no sustentados.

Al 31 de diciembre del 2011 comprenden principalmente: i) US\$452,126 del ajuste al valor patrimonial proporcional; y, ii) US\$106,951 de provisiones por deterioro de incobrables.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2012) y 24% (2011) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2012) y 14% (2011) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente a partir del año 2011, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% (2011: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2012.

(d) Impuesto a la renta diferido -

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Impuestos diferidos activos:			
Impuesto diferido activo que se liquidará dentro de 12 meses	2,330	3,612	3,548
Impuesto diferido activo que se liquidará después de 12 meses	203,531	274,035	345,812
Impuestos diferidos pasivos:			
Impuesto diferido pasivo que se liquidará después de 12 meses	(241,353)	(226,890)	(150,943)
	<u>(35,492)</u>	<u>50,757</u>	<u>198,417</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Al 1 de enero de 2011	198,417
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(147,660)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	50,757
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(86,249)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>(35,492)</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Propiedades, planta y equipos	Por provisiones	Otros menores	Total
Impuestos diferidos activos y pasivos:				
Al 1 de enero de 2011	257,316	(62,448)	3,549	198,417
(Crédito) - débito a resultados por impuestos diferidos	(91,006)	(62,595)	5,941	(147,660)
Al 31 de diciembre del 2011	166,310	(125,043)	9,490	50,757
(Crédito) - débito a resultados por impuestos diferidos	(91,778)	3,198	2,331	(86,249)
Al 31 de diciembre del 2012	74,532	(121,845)	11,821	(35,492)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	2012	2011
Utilidad antes del impuesto a la renta	929,784	410,835
Tasa impositiva vigente	23%	24%
	213,850	98,600
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	30,232	116,775
Impuesto a la renta	244,082	215,375
Tasa efectiva	26%	52%

(e) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el SRI solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. La Compañía no ha efectuado durante los años 2012 y 2011 operaciones que superen dicho monto.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

20. PROVISIONES

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final
Año 2012				
Deterioro cuentas por cobrar comerciales	605,795	23,466	-	629,261
Beneficios a empleados				
Sueldos por pagar	40,000	-	(40,000)	-
Participación laboral	152,029	148,859	(152,029)	148,859
Beneficios sociales	27,369	2,747	(3,596)	27,520
	<u>219,398</u>	<u>151,606</u>	<u>(194,625)</u>	<u>176,379</u>
Obligaciones por beneficios definidos				
Jubilación patronal	37,119	12,777	-	49,896
Desahucio	9,640	3,792	-	13,432
	<u>46,759</u>	<u>16,479</u>	<u>-</u>	<u>63,238</u>
Año 2011				
Deterioro cuentas por cobrar comerciales	317,966	287,829	-	605,795
Beneficios a empleados				
Sueldos por pagar	67	39,933	-	40,000
Participación laboral	-	152,029	-	152,029
Beneficios sociales	20,162	10,999	3,383	27,369
	<u>20,229</u>	<u>202,553</u>	<u>3,383</u>	<u>219,398</u>
Obligaciones por beneficios definidos				
Jubilación patronal	24,798	12,321	-	37,119
Desahucio	5,892	3,741	-	9,640
	<u>30,697</u>	<u>16,062</u>	<u>-</u>	<u>46,759</u>

21. BENEFICIOS SOCIALES - JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que en dichas fechas, se encontraban prestando servicios para la Compañía.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2012	2011
Tasa de descuento	8.20%	6.50%
Tasa de incremento salarial	5.00%	2.40%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.20%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	16.00%	4.90%
Vida laboral promedio remanente	8.6	8.1
Jubilados a la fecha	-	-
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

22. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 es de US\$3,753,500, que comprende 7,507 acciones ordinarias y preferentes de valor nominal US\$500 cada una (2011: US\$3,336,000 y comprende 6,672 acciones ordinarias y preferentes de US\$500 cada una). Las acciones preferentes le otorgan a su tenedor el derecho preferente en la repartición de dividendos pero no le otorgan voto en la toma de decisión de la Compañía.

23. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportaciones recibidas en años anteriores por parte de los accionistas de la Compañía en efectivo. La Compañía completó los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores hasta el 31 de diciembre del 2012.

24. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Esta subcuenta registra los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que generaron un saldo deudor, el cual podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

25. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Descripción	2012			Total
	Costo de ventas	Gastos de administración y logísticos	Gastos de venta	
Costos de ventas	2,139,668	-	-	2,139,668
Alquileres	48,000	10,057	-	64,057
Capacitación	-	8,341	-	8,341
Comisiones	-	-	60,385	60,385
Depreciación de propiedades, planta y equipos	139,401	31,913	-	171,314
Amortización	-	37,767	-	37,767
Gastos de gestión	-	15,352	429	15,781
Honorarios profesionales	-	238,191	-	238,191
Impuestos y contribuciones	-	31,574	-	31,574
Jubilación patronal y desahucio	-	16,479	-	16,479
Participación trabajadores	81,188	60,913	6,758	148,859
Promoción y publicidad	-	-	111,392	111,392
Regalías	-	-	45,395	45,395
Remuneraciones y beneficios	915,488	245,733	51,988	1,213,209
Reparación y mantenimiento	32,626	16,484	913,544	1,262,654
Seguros	13,554	22,512	2,617	38,783
Combustibles	60,524	-	-	60,524
Transporte y distribución	-	-	175,456	175,456
Viajes y movilización	-	24,185	10,841	35,026
Otros varios	70,208	160,174	28,020	358,402
	<u>2,800,657</u>	<u>925,775</u>	<u>706,822</u>	<u>4,433,254</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2011	Descripción	Costo de ventas	Gastos de administración y logística	Gastos de	Total
	Costos de ventas	2,480,534	-	-	2,480,534
	Alquileres	48,000	21,008	-	69,008
	Capacitación	-	160	-	160
	Comisiones	-	-	54,962	54,962
	Depreciación de propiedades, planta y equipos	4,130	150,446	-	154,576
	Amortización	-	41,200	-	41,200
	Gastos de gestión	-	22,985	-	22,985
	Honorarios profesionales	-	191,417	153,076	344,493
	Impuestos y contribuciones	-	53,246	-	53,246
	Jubilación patronal y decahucio	-	16,062	-	16,062
	Participación trabajadores	82,405	62,286	7,338	152,029
	Promoción y publicidad	-	-	60,513	60,513
	Regalías	-	-	50,964	50,964
	Remuneraciones y beneficios	177,927	234,656	45,700	458,283
	Reparación y mantenimiento	23,784	88,837	18,186	130,807
	Seguros	10,306	17,891	2,505	30,702
	Combustibles	66,035	-	-	66,035
	Transporte y distribución	-	-	174,713	174,713
	Viajes y movilización	-	23,065	5,659	29,624
	Otros varios	437,199	391,038	88,002	916,329
		<u>3,330,320</u>	<u>1,315,197</u>	<u>661,708</u>	<u>5,307,225</u>

26. OTROS GASTOS, NETO

	2012	2011
Ingreso venta de propiedades, planta y equipos	44,133	13,771
Intereses ganados	1,240	36,558
	<u>45,373</u>	<u>50,329</u>
Gastos por venta de activos fijos	(16,387)	(138)
Gastos financieros	(94,107)	(178,329)
Baja de cartera	-	(26,241)
Impuesto salida divisas	(40,169)	(4,516)
Deterioro de inversiones	33,528	(377,272)
Otros gastos	(62,476)	(186,383)
	<u>(134,238)</u>	<u>(722,555)</u>

PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

27. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Los contratos más significativos para proveer de instalación de paneles para la construcción y realizar otros servicios relacionados suscritos por la Compañía son:

- (i) El 21 de diciembre del 2012 se suscribió un contrato para organizar la adquisición y suministro de los paneles que forman parte del sistema constructivo Horni 2 y son utilizados en los proyectos de Mutualista Pichincha. El monto del contrato asciende a US\$1,500,000.
- (ii) El 22 de agosto del 2011 se suscribió un contrato para proveer materiales de construcción, con la Constructora Sánchez Villegas S.A. que mantienen una filial en Perú bajo la denominación de Comercializadora Constructora Sánchez Villegas S.A. El objeto de contrato es el suministro de materiales para la construcción para 6,000 viviendas, fijado una compra inicial de productos equivalentes a 3,000 viviendas sociales (Precio Unitario Fijo) de US\$4,309. El monto total del contrato asciende a US\$12,927,000 correspondiente a 1,800 unidades a ser entregadas por parte de Panecons Perú y 1,200 Unidades por Panecons Ecuador. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha recibido anticipos por US\$297,562 (2011: US\$1,109,701). A pesar de ser esta la expectativa inicial el contrato no se ha llevado a cabo y falta por devengar.
- (iii) Contrato para que la compañía provea del servicio de suministros de materiales, construcción, fabricación y montaje de las edificaciones para el campamento definitivo de la obra denominada "Proyecto Pañacocha", por un monto total (precio Fijo) de US\$1,742,263 suscrito al 14 de enero del 2010 con consorcio Santos CMI-Consermin. El objetivo del contrato es la construcción de edificaciones en el campamento "Pañacocha" ubicado en las zonas de carga y descarga del río Aguarico en la región Amazónica. Dicho proyecto terminó su ejecución durante el año 2011.

Durante el año 2012, la compañía entabló al Consorcio Santos CMI-Consermin, ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito por el no pago de valores adeudados de aproximadamente US\$922,837 relacionados con dicho contrato y ciertos trabajos adicionales que le fueron requeridos. El consorcio alega que dichos valores no están incluidos en el contrato suscrito entre las partes; sin embargo, mediante una respuesta de sus abogados el 23 de noviembre de 2012 y el ánimo de terminar la disputa y mantener una relación amigable con la Compañía, planteó una propuesta de reconocimiento de saldos de US\$277,899, la cual está soportada por la posición de los asesores legales de la Compañía.
- (iv) Contrato de construcción de 108 unidades de vivienda para el desarrollo del proyecto denominado "Mucho Lote" en la ciudad de Guayaquil. Dicho Contrato fue suscrito el 12 de febrero del 2010 con la Mutualista, por un valor fijo para la construcción de cada unidad habitacional de US\$14,390, siendo el valor total de US\$1,554,120. Este proyecto fue terminado durante el año 2011.

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Sucursal, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.


MONICA VASQUEZ
CONTADORA GENERAL